

## 第13章 用地取得

製造業としてフィリピンに進出するなら、工場の立地は十分な事前調査が必要となる。首都圏郊外の広大な土地は農業用地が多いため、空いている土地があればどこにでも工場が造れるわけではなく、工業用地としての指定を受けている場所でなければ工場設置は許可されない。また、インフラの未整備地域が多く残るフィリピンの場合、十分な調査をせずに工場を設立すると、予想よりも物流費用が増え苦勞する等の問題も発生することになる。

1990年代前半以前にフィリピンに進出した多くの日系企業は、住居や商業地域との混合地域に工場を置いていた。ただし、フィリピンの1km<sup>2</sup>あたりの人口密度は2010年には308人であったところ2020年には363人へと増加しており、旺盛な宅地開発需要により工業地域の周辺にも宅地が迫ってきている。また、環境面の規制は厳しくなり、不動産価格や賃料も上昇している。

そうした中、高速道路が延伸され、沿線のサトウキビ畑等の広大な農地が工業団地に転用されてきた。こうした工業団地の多くでは物流、排水や電気等のインフラ面も整備されている。

### 1. 工業団地の一般事情

工業団地には、大きく分けてPEZA (Philippine Economic Zone Authority) 経済特区、スービック港湾自由港、クラーク特別経済区等の経済特区としての工業団地(輸出加工区)と一般加工区の二つに大別される。前者は、輸出加工型企業としてPEZA等の優遇措置を享受する要件として入居を求められる工業団地であり、後者はそれ以外の工業団地である(優遇措置の詳細については「第9章 主要投資インセンティブ」を参照)。輸出加工区は、PEZA等の行政の管理下にあるため、一般加工区に比べ管理が行き届いている。そのため、PEZA等の認可を受けない企業も含め、日本企業の多くは、輸出加工区に入居している。

フィリピンは1967年に最初の輸出加工区を設けており、アジアの中でも台湾に次いで古くから外国投資を受入れてきた。輸出加工区には、スービック、クラーク、カビテ、セブと言った政府機関直営の工業団地と、フィリピン経済特別区庁の認可を受けた民間工業団地がある。政府直営の工業団地は賃借のみだが、民間工業団地は原則的に売買となる。一部、不動産会社や倉庫会社が民間工業団地を購入し、標準工場を建てて賃貸しているケースもある。

一般加工区も輸出加工区も、通常、周りは柵等で囲まれており、出入口にはセキュリティ・ガードが24時間対応し、巡回を行っている。登録ステッカーのない車は、工業団地に入る際に免許証の提出が求められ、行き先を告げて入館証を貰わないと立ち入ることができない。

一般の公共交通機関は工業団地の中まで入ることができないため、従業員は各社で手配した通勤バスで最寄りのバス停まで送迎を行うことが一般的である。各工場はそれぞれにセキュリティ・ガードを雇っていることが多い。工業団地内には管理オフィスや銀行もあり、整然と工場が並んでいる。主要道路は20m幅で、街路樹も多い。フィリピンは環境規制も厳しく、特に輸出加工区では環境アセスメントの結果や各種規制への対応を審査されて合格してからでないとい入居できないこととなっている。公園や食堂、ホテルなどを配置した工業団地もある。

日本企業は、政府直営の工業団地か、日系商社が加わって開発した工業団地に入居することが多い。地元資本系、韓国系、台湾系等の工業団地もあり、主要設備やコスト面では大きな違いはないようである。ただ、やはり日系ベンダーとの関係や日本食料理店等の生活環境、契約交渉の容易さから、日系資本の工業団地の方が安心感を持てるようである。

## 2. 工業団地進出に関わる注意点

フィリピンは台風の発生頻度が高く、工業団地でもまれに台風の影響を受けることがある。しかしながら、フィリピンの工業団地はもともと台風が来ることを想定し、高台の立地により水害を回避するなどの工夫がなされていることもあり、日系企業が入居する工業団地の多くは問題ないと言える。電力供給についても、ある程度安定しているが、多ければ週に一回程度の停電が起こる工業団地もある。工業団地によって大きく差が出る点としては、給水と物流、及び近隣の生活環境が挙げられる。

水の安定供給には地域差がある。例えば、物流や生活環境に優れるセブの工業団地の欠点は水不足である。もともとビサヤ地域がフィリピンの中では比較的少雨の上、工業団地が集中するマクタン島は元々がサンゴ礁の島で、地下水資源に乏しい。海水を淡水化して供給する設備もあるが、渇水期には給水車に頼らざるを得ない場合もある。一方、日本企業が多数立地するラグナ州やバタンガス州の工業団地は、団地内に飲料水のボトリング工場が立地しているほどで、各工業団地とも団地内の深井戸から十分な水が供給できる体制にある。水質は軟水で、工業用水にも適している。安定的に水を必要とする産業の場合、こうした工業団地ごとの水供給の状況は確認を要する。

また、交通インフラへの投資不足が課題となっているフィリピンでは、工業団地を一步出たからのアクセスが問題となることも多い。主要幹線道路がすぐ近くまで来ていても、インターチェンジから工業団地へのアクセス道路が未発達で、通勤時間や荒天時に大きな渋滞となる場所もある。場所によっては、舗装が荒く、大雨の際に冠水してしまい立ち往生してしまうこともある。インターチェンジから工業団地までの動線もしっかりと確認しておきたいポイントである。

一方、現地調達や外注が生じる製造工程の場合は、その工業団地の近郊に容易に利用できるベンダーが複数あるかどうか、重要なポイントである。日系企業の場合、ラグナ州、カビテ州、バタンガス州の、いわゆる「カラバルゾン」エリアに工場が集中しており、その近郊が便利だ。しかし、日系企業が集中するエリアでは、管理職を中心に人材確保に苦勞するようになってきている。他の地方で採用活動を行う企業も出てきており、別途遠距離通勤の手当を支給したり、社宅をあてがったりするケースも見られる。

駐在員の生活も含めた近隣生活環境の面では、かつてはセブの工業団地の評価が高かった。治安が良く、渋滞も少ないため、自分で車を運転して会社に通う駐在員も多かった。また、食事もバラエティ豊富で食費も安い。しかし、近年は交通渋滞がひどく、工業団地からセブ市の中心部までの移動に多くの時間がかかるようになり、不便に感じることも多くなってきた。一方、マニラ首都圏もバラエティ豊かなレストランやスーパーが増え、日本人としての生活はずいぶん楽になってきた。

こうした首都圏近郊の工業団地に比べると、スービックやクラークといった首都圏からの通勤圏外の工業団地では、まだ周辺都市に日本人駐在員が気安く住める場所がなく、工業団地内の生活になりがちである。

近年の日系企業の工業団地選びを見ると、一部の人気の工業団地に集中する傾向が見られる。人気の工業団地の環境は当然良いが、土地代は高くなる傾向にある。例えば、人気のエリアでは土地の空きが少なく、他の入居企業の空き土地や古工場を探さないといけない場所もある。他の企業の工場跡地は、一般に開発業者から購入するより高くなり、土壌調査や既存施設の撤去などの追加コストがかかることも多い。一方で、初めて工場が設置される区画では、造成期間や費用がかかる。

### 3. フィリピンの不動産制度

フィリピンには不動産の登記制度があり、土地及び建物のそれぞれが登記対象である。フィリピンの不動産登記ではトレンスシステム (Torrens System) と呼ばれる登記上の権利者が真正な権利者であることを国として保障する制度が採用されている。このトレンスシステムにより、不動産に対する賃借権や抵当権を登記簿に記載することで権利の保全ができる。ただ、場所によっては登記簿が整備されていない土地もある。こうした土地の場合、固定資産税の申告書が土地の所有権の証明となる。

建物の所有についてはコンドミニアム法により外国人が所有できる面積の割合に制限があるものの、所有や賃借の厳しい外資規制はない。他方、土地については、1991年外国投資法に基づきフィリピンで取得が認められているのはフィリピン国籍の保有者、又は外資比率が40%以下のフィリピン内国法人のみであり、外国人、外国法人、外資比率が40%を超える内国法人はそもそもフィリピンの憲法上の規定で土地を保有することができない。これを回避するためにフィリピン人を名義人に立てて土地を購入しても、アンチ・ダミー法 (コモンウェルス法 108号) と呼ばれるフィリピン国籍者が外国籍の者に名称や国籍の使用を許可することを不法行為とする法律に抵触して無効となってしまう。

また、外国人投資家による私有地長期リースに関する法律 (共和国法 7652号) があり、外国人投資家は、投資目的のみに利用される土地をリースすることができる。リース期間は最長50年、更新は1回限りの25年である。なお、外国人投資家が投資のみを利用目的としない土地をリースする場合、リース契約の期間は最長25年、更新は1回限りの25年である。

こうした土地保有に対する外資規制がフィリピンへの投資を阻んでいるとの批判は以前からあり、規制を緩和するための各種法案が国会に何度も提出されたが、いずれも憲法違反との判断で廃案となった経緯がある。このため、土地付の一軒家を買おうとするのは、フィリピン人の身内がいらない限りお勧めできない。唯一、日本で言う分譲マンションの建物に付随する土地の区分所有権の場合のみ、全体の40%まで外国人の保有が認められる。

#### 4. 工場建設の必要手続

立地が決まると工場建設であるが、建設にあたってはまず所轄の地方自治体から建設許可を得なければならない。建設許可を得る前提として、建設予定地が工場建設の許されている場所かどうかの確認が必要である。これを「ロケーション・クリアランス」と呼ぶ。このクリアランスを地方自治体から取るためには、所属する「バランガイ」(最小自治単位)からも確認書を得なければならない。

政府指定の輸出加工区に入居する場合は、その工業団地を所轄する経済特別区庁等が地方自治体に代わって建築許可を発行する。いずれにしても、フィリピンの建築士の署名が入った建設設計図面の提出が求められる。

また、工場建設の場合、環境規制をクリアして環境影響評価 (Environmental Impact Assessment: EIA) 又は環境適合証明書 (Environmental Compliance Certificate: ECC) を環境天然資源省 (Department of Environment and Natural Resources: DENR) から得る必要もある。更に、日本企業の多い首都圏南部の工業地帯では、流域となるラグナ湖の水質保全のため、ラグナ湖開発公社 (Laguna Lake Development Authority: LLDA) からの許可書も必要である。

フィリピンの場合、工業団地内の土地でもまだ起伏や斜面が残っており、造成工事が必要となることもある。建設の準備作業についても、こうした環境規制をクリアしておくことが求められる点に注意を要する。

建設が終了すると、建設許可どおりの建築となっているかが確認され、問題がなければ占有許可が発行され入居可能となる。この時点で固定資産税を監督する地方自治体の査定局にも通知がなされ、固定資産税の申告・査定も行われる。この固定資産税の納付ができれば、建物自体の登記が可能となる。

上記のほか、消防、電気設備、機械設置についても関係各庁への確認が求められる。こうした建築許可に関する一連の手続については、通常、工場建設を担当するゼネコンに一括して外注する。手続には時間がかかることも多いため、現地での建築プロジェクト管理の経験豊富な会社に、早くからアドバイザーとして参加しておいてもらえると心強い。

また、工場建屋の完成に合わせて、設備類の輸入許可等の手配も必要である。電気、上下水道、電話等への接続も、工場建屋の建設にタイミングを合わせ、無駄や遅れのないように手配しなければならない。フィリピンは日本と異なって各種手続が想定時間のおおりに進まない上、6月は台風、12月はクリスマス休暇の影響で大幅な遅れも発生する。工場建屋建設の計画は十分以上の余裕を持ちつつも、日々の各種判断や必要書類の提出を現場で行えるようにしておきたい。